

VOUS ACHETEZ AVEC LE PRET A TAUX ZERO PTZ

CONDITIONS LIEES A L'EMPRUNTEUR

■ QUI PEUT EMPRUNTER ?

Tout Primo-Accédant, candidat à l'acquisition de **sa résidence principale**.

Le prêt à 0% n'est pas accordé pour l'acquisition d'un logement destiné à être occupé par un ascendant ou un descendant de l'emprunteur. L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Toutefois, cette condition n'est pas exigée pour les titulaires d'une carte d'invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie (incapacité absolue d'exercer une activité professionnelle), les allocataires de l'allocation adulte handicapé ou d'éducation spéciale et les victimes de catastrophes rendant leur logement inhabitable.

■ RESSOURCES

Pour obtenir le Prêt à Taux Zéro, les revenus de l'emprunteur ne doivent pas dépasser un plafond, variable en fonction de la taille du ménage et de la localisation. Il s'agit du revenu fiscal de référence. Pour une demande de prêt entre janvier et mai, ce sont les revenus de l'année N-2 qui sont pris en compte. Si la demande intervient entre juin et la réception de l'avis d'imposition, ce sont les revenus de l'année précédente (N-1) qu'il faut considérer (sur la base d'une déclaration sur l'honneur). A partir de la réception de l'avis d'imposition de l'année N-1 et jusqu'à la fin de l'année, celui-ci doit être produit pour l'attribution du prêt.

↳ Plafonds de ressources

NOMBRE DE PERSONNES VIVANT DANS LE LOGEMENT	ZONE A	ZONES B1, B2 et C
Isolé	31.250 €	23.688 €
2 personnes	43.750 €	31.588 €
3 personnes	50.000 €	36.538 €
4 personnes	56.875 €	40.488 €
5 personnes et plus	64.875 €	44.425 €

- **Zone A** : Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois
- **Zone B1** : les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne autour de quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la corse ;
- **Zone B2** : les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales ;
- **Zone C** : reste du territoire.

Classement applicable aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} juillet 2009.

On raisonne en nombre de personnes vivant au foyer du bénéficiaire du prêt à 0%, et non pas, par type de ménage ; il n'y a donc pas de distinction entre couples mariés et concubins.

CONDITIONS LIEES AU LOGEMENT

■ LES OPERATIONS FINANÇABLES

Dans le neuf

- . La construction ou l'acquisition d'un appartement neuf (annexes et garages compris),
- . La construction ou l'acquisition d'une maison neuve et le cas échéant du terrain.

Dans l'ancien

- . **L'acquisition d'un logement ancien avec ou sans travaux.** Le bien doit répondre à des normes de confort minimales qui, si elles ne sont pas remplies, doivent être obtenues après travaux. Un état des lieux du logement, conforme à l'article R 331-69 du Code de la Construction et de l'Habitation, est obligatoire si celui-ci a plus de 20 ans.
- . **La transformation en logements de locaux** non destinés à l'habitation dont l'emprunteur est déjà propriétaire et le cas échéant l'acquisition de ces locaux. Cette opération est assimilée à une opération dans le neuf pour ce qui est des montants du PTZ.

Location-accession

- . Le PTZ est exclu si l'opération est financée à l'aide d'un PSLA (prêt social de location accession).

■ LA NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE

* **L'occupation du logement** financé au titre du prêt à 0% doit se faire dans l'année qui suit la déclaration d'achèvement des travaux, ou dans l'année qui suit la signature de l'acte d'acquisition, lorsque celle-ci est postérieure à l'achèvement des travaux.

* Le propriétaire doit occuper les lieux au moins 8 mois par an, sauf obligations professionnelles. Pour des raisons professionnelles, familiales ou de santé, il est possible de louer le logement tant que le prêt n'est pas remboursé. Le logement sera mis en location pour 6 ans maximum. Les locataires seront soumis à un plafond de ressources (plafond ouvrant droit au prêt à 0%) et les loyers annuels ne devront pas excéder 5% du coût de l'opération dans la limite d'un prix plafond. Le logement devra constituer l'habitation principale du locataire.

CARACTERISTIQUES DU PRET À 0%

■ SON MONTANT

Le PTZ ne peut excéder un plafond correspondant au plus petit des deux montants suivants** :

Dans l'ancien :

- 50%** des autres prêts
- ou
- 20%** du coût total de l'opération (30% dans les zones franches urbaines et zones urbaines sensibles).

Dans le neuf :

- 100%** des autres prêts
- ou
- 30%** du coût total de l'opération (40% dans les zones franches urbaines et zones urbaines sensibles).

A Paris il existe 9 zones urbaines sensibles : Porte St Denis - Porte St Martin, Fontaine au Roi, Porte de St Ouen - Porte de Clichy, La Goutte d'Or, Porte de Montmartre, Curial - Cambrai - Alphonse Karr, Belleville, ainsi que certains immeubles du secteur locatif HLM (HBM Aubervilliers et Ménilmontant).

Montant du prêt à 0%

Montants du prêt du 1^{er} juillet au 31 décembre 2010 :

NOMBRE DE PERSONNES AU FOYER	DANS LE NEUF			DANS L'ANCIEN		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
Isolé	24.000 €	16.500 €	16.500 €	14.400 €	8.800 €	8.250 €
2 personnes	33.750 €	24.750 €	24.750 €	20.250 €	13.200 €	12.375 €
3 personnes	37.500 €	28.500 €	28.500 €	22.500 €	15.200 €	14.250 €
4 personnes	41.250 €	32.250 €	32.250 €	24.750 €	17.200 €	16.125 €
5 personnes	45.000 €	36.000 €	36.000 €	27.000 €	19.200 €	18.000 €
6 personnes et plus	48.750 €	39.750 €	39.750 €	29.250 €	21.200 €	19.875 €

Majorations du PTZ

1) Dans **le neuf**, sous condition que l'opération bénéficie d'une aide locale pour l'accèsion sociale à la propriété sous forme d'une subvention ou d'un prêt bonifié tel que le PPL 0% de la Ville de Paris.

Les ressources de l'accédant ne doivent pas excéder un plafond (décret 25 juillet 2008) – exemple pour une famille de 4 personnes : 55.093 € (Paris et communes limitrophes), 50.683 € (reste Ile-de-France), 39.698 € (autres régions).

Nombre d'occupants	Majoration en zone A	Majoration en zones B1, B2 et C
Jusqu'à 3 personnes	+ 12.500 €	+ 10.000 €
A partir de 4 personnes	+ 15.000 €	+ 12.500 €

2) Le PTZ est aussi majoré jusqu'à 20.000 € si le logement répond à des normes thermiques et de haute performance énergétique (label «BBC»).

Vous devez justifier de l'attribution du **label bâtiment basse consommation « BBC 2005 »**. Un certificat délivré par un organisme de certification est attaché à l'opération d'acquisition ou de construction, il doit être remis à la banque dans l'année suivant la déclaration d'achèvement des travaux.

Nombre d'occupants	Montant de la majoration
Jusqu'à 3 personnes	+ 15.000 €
A partir de 4 personnes	+ 20.000 €

■ CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Les conditions de remboursement du prêt sont fonction du revenu fiscal de référence N-1 ou N-2 selon la date de l'offre de prêt.

↪ ANCIEN

REVENU FISCAL DE REFERENCE	Durée totale du prêt	Différé : montant et période	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Moins de 15.801 €	22 ans	100% 18 ans	4 ans
de 15.801 à 19.750 €	21 ans	75% 18 ans	3 ans
de 19.751 à 23.688 €	17 ans	50% 15 ans	2 ans
de 23.689 à 31.588 €	8 ans	PAS DE DIFFERE	
de 31.589 à 64.875 € en zone A de 31.589 à 44.425 € en zones B1, B2 et C	6 ans		

↪ NEUF

REVENU FISCAL DE REFERENCE		Durée totale du prêt		Différé : montant et période		Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé	
Zone A	Zones B1, B2 et C	Sans majoration	Avec majoration	Sans majoration	Avec majoration	Sans majoration	Avec majoration
Moins de 23.689 €	Moins de 15.801 €	26 ans	30 ans	100% 18 ans	100% 18 ans	8 ans	12 ans
-	de 15.801 à 19.750 €	24 ans	27 ans	75% 18 ans	75% 18 ans	6 ans	9 ans
de 23.689 à 43.750 €	de 19.751 à 23.688 €	19 ans	21 ans	50% 15 ans	50% 15 ans	4 ans	6 ans
de 43.751 € et plus	de 23.689 à 31.588 €	12 ans	16 ans	PAS DE DIFFERE			
-	de 31.588 € et plus	9 ans	-				
-	de 31.589 € à 44.425 €	-	12 ans				

Le prêt à 0% est un prêt complémentaire, cumulable avec tout autre prêt (sous réserve des conditions d'obtention, liées à chaque prêt : PAS, prêt conventionné, prêt bancaire, prêt épargne logement, prêt 1% Logement, prêt à caractère social...).

FISCALITE

L'obtention du prêt à 0% n'entraîne pas d'avantages fiscaux spécifiques :

- . TVA à taux normal sur le terrain.
- . Exonération de deux ans, dans le neuf, de la taxe foncière sur les propriétés bâties (sous réserve de la fiscalité locale en vigueur).
- . Taxe locale d'équipement : réduite si le prêt principal est un PAS ou PC.
- . Frais d'hypothèque de droit commun (en cas de PAS extension au prêt à 0% du "tarif préférentiel PAS" sur les frais d'hypothèque).

LES AVANTAGES DU PRET 0%

■ PRET 0% ET AIDE AU LOGEMENT

Lorsque l'accédant a droit à l'APL au titre d'un PAS ou d'un prêt conventionné, les mensualités du prêt à 0% seront prises en compte dans le calcul de l'APL. Le prêt à 0% n'ouvre pas droit, en tant que tel, à l'APL. Cependant, l'emprunteur peut percevoir l'APL tant qu'il supporte une charge de remboursement, même si, ayant fini d'amortir le PAS, sa charge résiduelle correspond au remboursement du prêt à 0%. Dans les autres cas, l'accédant pourra bénéficier de l'allocation logement (sous réserve de remplir les conditions d'obtention).

Il n'y a pas de cumul possible avec une subvention de l'ANAH, sauf pour les travaux d'accessibilité au bénéfice d'un propriétaire dont l'handicap est postérieur à l'entrée dans les lieux.

■ LA DEMANDE

- . Toutes les banques et tous les établissements financiers, après avoir passé une convention avec l'Etat, peuvent distribuer ce prêt. L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix.
- . L'établissement de crédit **apprécie librement les garanties** nécessaires. Les établissements de crédit proposent les mêmes conditions d'assurance que pour le prêt principal qu'elles accordent. Toutefois, rien n'empêche que le prêt à 0% soit accordé par un établissement différent de celui qui accorde le prêt principal.

Aucun frais de dossier ou intérêts intercalaires n'est perçu sur le prêt à 0%. Peuvent en revanche, être perçus, les primes d'assurances décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité de travail ainsi que les frais d'actes et de garanties.

■ LES PRETS A TAUX ZERO DE LA VILLE DE PARIS

Ils se cumulent avec le PTZ.

↳ Le Prêt Paris Logement 0% (PPL0%)

Ce prêt permet de financer l'achat d'un logement ancien (ou neuf). Il est accordé sous condition de ressources. Il s'agit du revenu fiscal de référence N-1 ou au choix N-2 s'il est disponible, Il est ouvert à tous les Parisiens, habitant Paris depuis au moins un an, ainsi qu'aux agents de la Ville de Paris, au personnel soignant de l'AP/HP et aux sapeurs-pompiers de la Ville de Paris (sans condition de résidence à Paris). L'achat d'un logement pour une personne handicapée peut aussi être financé grâce à ce prêt.

Le montant du prêt est de 36.300 € pour un célibataire (sans personne à charge) et de 59.400 € dans toutes les autres situations. Il est remboursable sur 15 ans. La demande doit être déposée auprès d'une des banques ayant signé une convention avec la Ville de Paris.

↳ **Le Prêt Parcours Résidentiel**

Offert selon les mêmes conditions de ressources et de remboursement que le PPL0%, à ceux qui sont locataires du secteur social et achètent leur résidence principale à Paris (montant de 36.300 € à 80.000 € selon la composition familiale).

Sécurisation de l'accession et résidence principale.

Les instances du 1% Logement apportent leur garantie :

*L'accédant est salarié d'une entreprise privée. Dans une situation de forte réduction de ses ressources, principalement due à une période de chômage ou à un éclatement de la cellule familiale, **une avance remboursable** au titre du fonds "**prévention 1%**" pourra lui être accordée. Sous réserve que ses ressources ne dépassent pas les plafonds d'éligibilité au prêt à taux zéro.*

L'ADIL 75 répond à toutes vos questions sur le logement sur rendez-vous :

**Pour prendre rendez-vous au Siège - 46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 PARIS
ou dans chacune des mairies d'arrondissement
ainsi que pour obtenir tout renseignement téléphonique :
un seul numéro d'appel : 01 42 79 50 50**

**Sur Internet : adil75.org
Toute l'information en direct**

contact@adil75.org pour vos questions